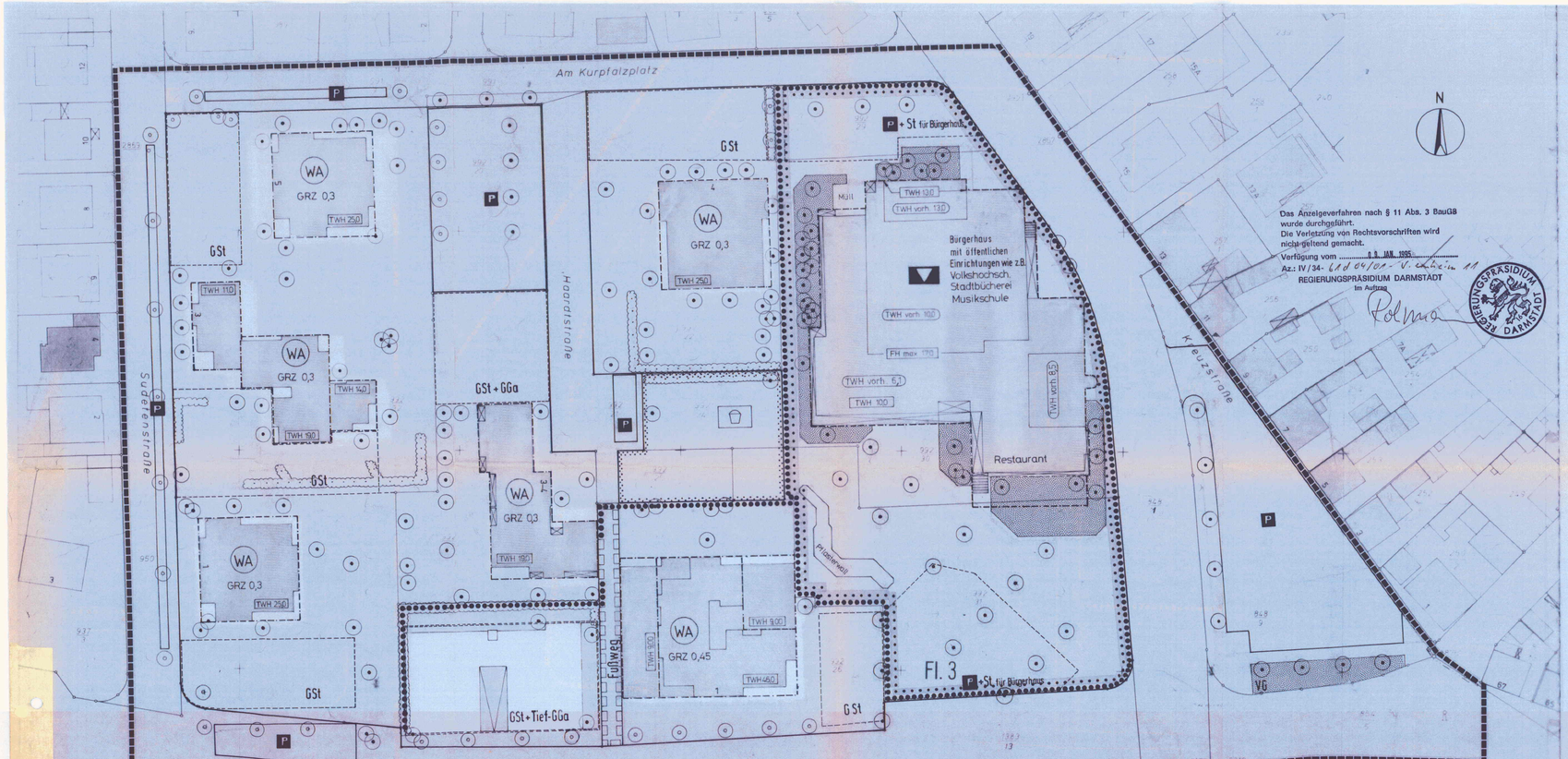

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom ..... 0 8. JAN. 1995
Az.: IV/34- 61d 04/01 - V. Lhein 11
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
Pohmer

Textliche Festsetzung

Planungs- und baurechtliche Festlegungen

1. Dachformen

Im allgemeinen Wohngebiet sind über der im Plan festgelegten maximalen Traufwandhöhen Dächer und Dachaufbauten zulässig, die diese um bis zu 3,8 m übersteigen. Das Volumen der Dächer und Dachaufbauten wird darüber hinaus begrenzt durch einen Winkel von max. 35°, gemessen an der Baugrenze in Höhe der zulässigen Traufwandhöhe.

Für die überbaubaren Flächen des Bürgerhauses sind in der Planzeichnung unterschiedliche Traufwandhöhen festgelegt, trotzdem wird für alle Flächen eine allgemeine max. Firsthöhe angegeben. Das Volumen des Daches und der Dachaufbauten wird darüber hinaus begrenzt durch einen Winkel von 25°, gemessen an der äußeren Baugrenze in Höhe der jeweils zulässigen Traufwandhöhe.

2. Art der Nutzung

Im WA-Gebiet sind alle in § 4 BauNVO beschriebenen Nutzungen zulässig, mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen entsprechend Abs. 3 Nr. 4 + 5.
Hinweis: Vergnügungsstätten und Spielhallen sind nicht zulässig.

3. Einfriedigungen

Innerhalb des Planbereiches ist die Errichtung von Einfriedigungen nicht gestattet. Die Abgrenzung der Grün- bzw. Rasenflächen auf den Grundstücken gegen den öffentlichen Verkehrsraum ist jedoch mit Rasenkantensteinen zulässig.

Landschaftsplanerische Festlegungen

4. Alle vorhandenen Grünflächen sind als solche zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Anteil befestigter und überbauter Grundstücksfläche nicht größer wird und die Grünflächen zwischen vorderer Gebäudeflucht und Verkehrsflächen (*Vorgärten*) erhalten bleiben. Vorhandener Bewuchs ist zu schonen; Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) bzw. die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahme zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen; § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Für Gehölze, die durch natürliche Prozesse oder nicht vermeidbare Schäden verloren gehen, ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzen der Auswahl unter Ziffer 6 vorzunehmen.

5. Eine Grünvolumenzahl (GVZ) ist einzuhalten durch die Erhaltung der Vegetation oder bei einer Unterschreitung durch Nachpflanzungen nach maximal 3 Jahren zu erreichen. Folgende GVZ werden festgelegt:

* Für die Grundstücke der Sudetenstraße und der Straße Am Kurpfalzplatz GVZ = 1,3

* Für die Grundstücke der Saarland- und Kreuzstraße GVZ = 0,9

Empfehlungen und Hinweise

Auf die der Begründung beigefügten Rechenbeispiele zur Ermittlung der GVZ und die Erläuterungen wird hingewiesen.

6. Gehölzauswahl

Bäume

B Acer platanoides	Spitzahorn
B Quercus robur	Stieleiche
B Fagus sylvatica	Buche
B Tilia Spec.	Linde
B Betula pendula	Birke
B Prunbirke	Robinie
B Acer campestre	Feldahorn

Kleine Bäume/Obstgehölze

kB	Obstbäume
kB Malus domestica	Apfel
kB Malus silvestris	Wildapfel
kB Prunus avium	Vogelkirsche
kB Prunus cerasifera	Kirschpflaume
kB Carpinus betulus	Hainbuche
kB Sorbus domestica	Speierling
kB Sorbus domestica	Speierling
kB lokale Mostobstsorten	
kB z. B. Odenwälder Kurzstet, Boerbacher Taleiapfel	

Sträucher

S Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
S Corylus avellana	Hasel
S Crataegus	
S Crataegus monogyna	Weißdorn
S Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
S Ligustrum vulgare	Liguster
kB Sorbus domestica	Speierling
S Prunus padus	Traubenkirsche
S Prunus spinosa	Schlehe
kB Prunus padus	Traubenkirsch
S Rosa canina	Hundsrose
kB S Rosa rubiginosa	Weinrosen
S Viburnum lantana	Gew. Schneeball

7. Für Baumpflanzungen im Straßenraum sowie im privaten Bereich auf Stellplatzanlagen sind geeignete Arten gemäß der "Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter" (Das Gartenamt 40 (1991):641 ff) zu verwenden.

8. Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen, die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

9. Pro 5 Park- oder Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, daß die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4 qm groß sein (ggf. Reduzierung der Baumscheiben nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde).

10. Untergeordnete Wege und Flächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind bei Neuanlagen oder vollständigen Erneuerung der Oberfläche zur Verringerung der Flächenversiegelung mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergeb. Decke etc.) zu befestigen.

11. Ungegliederte geschlossene Wandflächen mit mehr als 50 qm Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

12. Standorte für Müllbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden können, mit Hecken, Sträuchern oder durch berankte Pergolen einzugrünen.

13. Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB: Das von Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser ist bei einer Veränderung der Ableitungsvorrichtungen von den Dächern, soweit es keiner weiteren Verwendung zugeführt wird, auf den jeweiligen Grundstücken oberflächig zur Versickerung zu bringen.

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Begrenzung der Verkehrsfläche
- Baugrenze
- vorhandene Gebäudekante
- vorhandene Überbauung
- FH max — maximale Firsthöhe
- Hausnummer
- TWH vorh — vorhandene Traufwandhöhe
- TWH — Traufwandhöhe
- WA — allgemeine Wohngebiet
- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- P — Parkplatz
- Parkplatzeinfahrt
- St — Stellplatz
- G St — Gemeinschaftsstellplatz
- GGa — Gemeinschaftsgarage
- Tief GGa — Gemeinschaftstiefgarage
- mit Gehrecht belastende Fläche
- Spielplatz
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- öffentliche Grünfläche mit Begrenzung
- geplanter Baumstandort, vor den Pflanzen Standort auf vorhandene Versorgungsleitungen untersuchen
- bestehender und zu erhaltender Baum
- bestehende und zu erhaltende Hecke
- VG — Verkehrsgrün

Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Benutzungsverordnung (BauNVO), die Hessische Bauordnung (HBO), jeweils in der zur Zeit des Inkrafttretens des Bebauungsplans geltenden Fassung, in Verbindung mit den geltenden Satzungen der Stadt Viernheim

STADT VIERNHEIM

Verfahrensvermerke für die Aufstellung des Planes

Geändert durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.1991
.....
Viernheim, den
1. Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 23.06.1994 den Plan aufgenommen und die Offenlegung beschlossen
Viernheim, den
1. Stadtrat

Von der Stadtverordnetenversammlung wurde die Satzung beschlossen am 16.09.1994
Viernheim, den
1. Stadtrat

Dieser Plan ist der höheren Verwaltungsbehörde am 04. 10. 1994 angezeigt worden (§ 11 Abs. 3 BauGB). Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monatsfrist nicht geltend gemacht.
Verfügung vom , RP in Darmstadt
Viernheim, den
1. Stadtrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauBG wurde am 17.01.1995 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dem Datum der Bekanntmachung in Kraft.
Viernheim, den
1. Stadtrat

Es wird bescheinigt, daß die Bezeichnungen der Flurstücke und Grenzen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Heppenheim, den
Der Landrat des Kreises Bergstraße KATASTERAMT
im Auftrag

KURPFALZPLATZ		
BEBAUUNGSPLAN		Nr. 218
NR.:	M.: 1:500	FLÄ.: 0,8 ha
ERST.: 04/94	DATUM	
GÄ.: 06/94		
AMT FÜR STA... UMWELTPLANUN...	ENTWICKLUNG UND ... STADT VIERNHEIM	

Kurpfalzplatz
006-31-20-3070-004-218-2